

**.BAB II**

**TINJAUAN UMUM TERHADAP JUAL BELI IZIN PAKAI KIOS DI**

**PASAR TRADISIONAL KM.5 PALEMBANG**

**A. Pengertian Mekanisme**

Mekanisme berasal dari kata dalam bahasa Yunani *mechane* yang memiliki arti instrumen, mesin pengangkat beban, perangkat, peralatan, untuk membuat sesuatu, dan dari kata *mechos* yang memiliki arti sarana dan cara menjalankan sesuatu. Menurut istilah mekanisme memiliki banyak pengertian yang dapat dijelaskan menjadi 4 pengertian. Pertama mekanisme adalah pandangan bahwa interaksi bagian-bagian dengan bagian-bagian lainnya dalam suatu keseluruhan atau sistem secara tanpa disengaja menghasilkan kegiatan atau fungsi-fungsi sesuai dengan tujuan.

kedua, mekanisme adalah teori bahwa semua gejala dapat dijelaskan dengan prinsip-prinsip yang dapat digunakan untuk menjelaskan mesin-mesin tanpa bantuan inteligensi sebagai suatu sebab atau prinsip kerja. Ketiga, mekanisme adalah teori bahwa semua gejala alam bersifat fisik dan dapat dijelaskan dalam kaitan dengan perubahan material atau materi yang bergerak. Keempat, mekanisme adalah upaya memberikan penjelasan mekanis yakni dengan gerak setempat dari bagian yang secara intrintik tidak dapat berubah bagi struktur internal benda alam dan bagi seluruh alam.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Lorens Bagus, *Kamus Filsafat*, Jakarta: Gramedia, 1996, hlm.612-613

## **B. Jual beli**

### **1. Pengertian Jual Beli**

Jual beli dalam istilah fiqh disebut dengan *al-ba'i* dalam bahasa arab yang berarti menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Lafal *al-ba'i* terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yakni kata *asy-syira* (beli). Dengan demikian, kata *al-ba'i* berarti jual, tetapi sekaligus juga berarti beli.<sup>2</sup>

Secara etimologi jual beli dapat di artikan sebagai pertukaran sesuatu dengan sesuatu (yang lain). Namun secara terminologi, para ulama berbeda pendapat dalam mendefinisikan jual beli tersebut di antaranya:

- a. Menurut ulama Hanafiyah, jual beli adalah pertukaran harta (benda) dengan harta berdasarkan cara khusus (yang dibolehkan)
- b. Menurut Imam Nawawi, dalam *al-majmu* yang dimaksud dengan jual beli adalah pertukaran harta dengan harta untuk kepemilikan;
- c. Menurut Ibnu Qudama, dalam kitab *al-mugni*, yang dimaksud dengan jual beli adalah pertukaran harta dengan harta, untuk saling menjadikan milik.<sup>3</sup>

Dalam istilah lain seperti dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) dikemukakan bahwa jual beli adalah sesuatu persetujuan dengan nama pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dengan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

---

<sup>2</sup> Lubis Suhrawadi k, *Hukum Ekonomi islam*, Jakarta : sinagrafika,2004 ,hal 120

<sup>3</sup> *Ibid*, hal 124

Dari beberapa definisi di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa jual beli adalah pertukaran harta atas dasar saling rela. Atau memindahkan hak milik dengan ganti yang dapat dibenarkan yaitu berupa alat tukar yang sah dan disepakati

## 2. Dasar Hukum

Dasar hukum mengenai jual beli ini disyariatkan berdasarkan Al-Qur'an, Hadist Nabi, dan Ijma' Yakni :

### a. Al Qur'an

Yang mana Allah SWT berfirman dalam surat (QS. Al-Baqarah : 275).

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya:

*"Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba"* <sup>4</sup>

Allah SWT berfirman dalam surat An-Nisa : 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya:

*"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu"*.

Dipakai kata "memakan" pada ayat ini, karena penggunaan harta lebih banyak untuk dimakan maksudnya, mengambil (mempergunakan) dengan cara apapun. Penggunaan kata "makan" untuk melarang perolehan

---

<sup>4</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, *AL-Qur'an dan Terjemahannya*, Surah Al-Baqarah : 275, Surabaya: Jaya Sakti, 1997, hal. 67

harta secara batil dikarenakan kebutuhan pokok manusia adalah makan. Apabila “makan” yang merupakan kebutuhan pokok itu terlarang memperolehnya secara batil, tentu lebih terlarang lagi bila perolehan dengan batil menyangkut kebutuhan sekunder apalagi tersier. Ayat ini mengidentifikasi bahwa Allah SWT melarang kaum muslimin melakukan transaksi berbasis bunga (*riba*), transaksi yang bersifat spekulatif judi (*maisir*).<sup>5</sup>

b. *Sunnah*

Hadist yang diriwayatkan oleh Rifa'ah ibn Rafi' :

عَنْ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ { أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سُئِلَ : أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ ؟ قَالَ : عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ ، وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ } رَوَاهُ الْبَرْزَاءُ وَصَحَّحَهُ الْحَاكِمُ

Artinya:

*Rasulullah saw ditanya salah seorang sahabat mengenai pekerjaan (profesi) apa yang paling baik, Rasulullah saw menjawab: usaha tangan manusia sendiri dan setiap jual beli yang diberkati (HR. Al-Bazzar dan Al-Hakim)*<sup>6</sup>

c. *Ijma'*

Ulama telah sepakat bahwa jual beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya, tanpa bantuan orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik orang lain yang dibutuhkannya itu, harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai. Mengacu kepada ayat-ayat Al Qur'an dan hadis, hukum jual beli adalah *mubah* (boleh).

---

<sup>5</sup> Quraish Shihab, Tafsir Al-Misbah Pesan, Kesan, dan Keserasian Al-Qur'an, Jakarta: Lentera Hati, 2002, h. 497

<sup>6</sup> Muhammad bin Ismail Al-khalani, *Subul Assalam*, Makaha Mustafa Al-babiy Al-Halabiy, Mesir, cet, IV, 1960, hal.4

### 3. Rukun dan Syarat Jual Beli

#### a. Rukun Jual Beli

Rukun yang pokok dalam akad (perjanjian) jual beli adalah ijab-qabul yaitu ucapan penyerahan hak milik di satu pihak dan ucapan penerimaan di pihak lain. Adanya ijab qabul dalam transaksi ini merupakan adanya rasa suka sama suka dari pihak-pihak yang mengadakan transaksi.

Menurut jumbuh ulama bahwa rukun jual-beli pada dasarnya terdiri atas empat, yakni:

- a) Penjual,
- b) Pembeli,
- c) *Sighat* (perkataan/ijab qabul)
- d) *Ma'qud 'alaih* (objek akad).<sup>7</sup>

#### b. Syarat Sahnya Jual Beli

- a) Berdasarkan Subjeknya

Kedua belah phak yang melakukan perjanjian jual beli Haruslah

- 1) Berakal atau tidak gila
- 2) Tidak dalam keadaan terpaksa
- 3) Tidak dalam pengampuan/perwalian
- 4) Baligh <sup>8</sup>

- b) Berdasarkan Objeknya

Yang dimaksud dengan objek jual beli di sini adalah benda yang menjadi sebab terjadinya perjanjian jual beli

---

<sup>7</sup> Wardi Ahmad Muslich, *Fiqh Muamalat*, Ed.1, cet.3, Jakarta: Amzah 2015 hal.180

<sup>8</sup> Ibid.,

1. Bersih barangnya, bukan barang haram atau najis
2. Dapat di manfaatkan
3. Milik orang yang melakukan akad

secara global akad jual beli harus terhindar dari enam macam aib:

1. Ketidakjelasan (*jahalah*),
2. Pemaksaan (*al-ikrah*),
3. Pembatasan dengan waktu (*at-tauqid*),
4. Kemadaratan (*dharar*),
5. Syarat-syarat yang merusak,
6. Penipuan (*gharar*).<sup>9</sup>

#### 4. Jual beli yang di larang

##### a. Jual Beli Ketika Panggilan Adzan jum'at

Jual beli tidak sah dilakukan bila telah masuk kewajiban untuk melakukan shalat Jum'at. Yaitu setelah terdengar panggilan adzan yang kedua, berdasarkan Firman Allah Ta'ala (QS. Al-Jumu'ah : 9) :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا نُودِيَ لِلصَّلَاةِ مِنْ يَوْمِ الْجُمُعَةِ فَاسْعَوْا إِلَىٰ ذِكْرِ اللَّهِ وَذَرُوا الْبَيْعَ  
 ذَلِكُمْ خَيْرٌ لَكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya :

*“Hai orang-orang yang beriman, apabila diseru untuk menunaikan shalat pada hari Jum'at, maka bersegeralah kamu kepada mengingat Allah dan tinggalkanlah jual beli. Yang demikian itu lebih baik bagimu jika kamu mengetahui.”<sup>10</sup>*

<sup>9</sup> Wardi Ahmad Muslich, *Fiqh Muamalat*, Ed.1, cet.3, Jakarta: Amzah 2015 hal.190

<sup>10</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, *AL-Qur'an dan Terjemahannya*, Surah Al-Jumu'ah : 9 Surabaya: Jaya Sakti, 1997,.

Ayat tersebut bermaksud apabila ada seseorang yang sibuk dengan berniaga yang dilakukannya dalam hal ini jual beli sehingga membuatnya meninggalkan ataupun terlambat dalam melakukan shalat berjamaah di masjid, maka jual beli yang seperti ini akan jauh lebih baik jika ditinggalkan.

b. Jual Beli yang menipu, dan jual beli untuk kejahatan

Allah melarang kita menjual sesuatu yang dapat membantu terwujudnya kemaksiatan dan dipergunakan kepada yang diharamkan Allah, serta melarang jual beli yang di dalamnya terdapat unsur menipu. Menipu dalam perdagangan adalah *Ghisyah*, yaitu menyembunyikan cacat barang yang dijual, atau mencampurkan barang-barang jelek ke dalam barang-barang yang berkualitas baik, sehingga pembeli akan mengalami kesulitan untuk mengetahui secara tepat kualitas dari suatu barang yang diperdagangkan. Dengan demikian, penjual akan mendapatkan harga yang tinggi untuk kualitas barang yang jelek.

Sebagaimana Rasulullah dalam sabda:

عَنْ حَكِيمِ بْنِ حِزَامٍ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : الْبَيْعَانِ بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا فَإِنْ صَدَقَا وَبَيَّنَّا بُورِكَ لَهُمَا وَإِنْ كَذَبَا وَكْتَمَا مُحِطَّتْ بَرَكَةُ بَيْعِهِمَا (رَوَاهُ مُسْلِمٌ).

*“Dari Hakim ibn Hizam dari Nabi SAW, ia bersabda, “Penjual dan pembeli memiliki hak pilih selama belum berpisah. Jika keduanya jujur, niscaya keduanya akan diberikan barakah pada jual beli mereka. Jika keduanya berbohong dan menyembunyikan(cacat barang), niscanya berkah jual beli mereka dihapus.” (HR. Muslim)<sup>11</sup>*

---

<sup>11</sup> Mardani, *Ayat-ayat dan Hadist Ekonomi Syariah*, (Jakarta:RajawaliPers, 2011) Hal.21

## C. Sewa Menyewa (*Al ijarah*)

### 1. Pengertian Sewa Menyewa (*Al ijarah*)

Menurut bahasa, sewa atau sewa-menyewa dalam bahasa arab disebut dengan *Al ijarah*. Menurut bahasa *Al ijarah* berasal dari kata *Al-Ajr* yang berarti *iwadh* (imbalan), atau dapat juga berarti *tsawab* (Pahala), dinamakan *ijarah* (Upah/pahala). Sewa menyewa merupakan suatu akad yang memberikan hak milik atas manfaat suatu barang yang mubah untuk masa tertentu dengan imbalan yang bukan berasal dari manfaat, Dalam bahasa indonesia, sewa diartikan dengan pemakaian (pinjaman) sesuatu dengan membayar sesuatu.<sup>12</sup> Menurut syara (Hukum Islam), sewa- menyewa atau *Al ijarah* didefinisikan sebagai berikut :

1. Sesuatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan pergantian.
2. Suatu transaksi yang lazim dilakukan dalam mengambil manfaat dengan harga tertentu dan dalam waktu tertentu.
3. Suatu akad yang berkaitan dengan kemanfaatan barang yang dikehendaki yang telah diketahui penggunaannya

Beberapa pendapat para ulama fiqh tentang *ijarah*, yaitu:

1. Menurut Sayyid Sabiq, *Al ijarah* (sewa-menyewa) adalah suatu jenis akad atau transaksi untuk mengambil manfaat dengan jalan memberi pengantian.
2. Menurut ulama Syafi'iyah *Al ijarah* (Sewa-menyewa) adalah suatu jenis akad atau transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu. Bersifat

---

<sup>12</sup> Kaharmasyhur., *Fiqh Sunnah Sewa Menyewa Dan Koprasi*, Jakarta: Kalammulia 1991, hal

mubah dan boleh dimanfaatkan, dengan cara memberi imbalan tertentu. Menurut Amir Syarifuddin *Al ijarah* dapat diartikan secara sederhana dapat diartikan dengan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu.

3. Menurut Hanafiyah, *Al ijarah* (sewa-menyewa) adalah akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan.
4. Menurut Malikiyah, bahwa *Al ijarah* (sewa-menyewa) adalah nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan<sup>13</sup>

Dari definisi tersebut dapat disimpulkan, *Al ijarah* (sewa-menyewa) adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan hak kepemilikan.

Menurut fatwa DSN-MUI No.09/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 13 april 2000 tentang pembiayaan *Al ijarah* yang dimaksud dengan *Al ijarah* adalah pemindahan hak pakai atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri<sup>14</sup>.

Adapun menurut Kitab undang-undang hukum perdata (KUHPperdata) BW dalam pasal 1548 tentang pengertian sewa-menyewa , sewa menyewa adalah suatu persetujuan , dengan mana pihak yang satu mengikat diri untuk memberikan manfaat suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu

---

<sup>13</sup> *Ibid., hal.3*

<sup>14</sup> Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 09/Dsn-Mui/Vi/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah

tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.

Sementara itu, Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES) pasal 20 mendefinisikan bahwa *ijārah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran. Dengan demikian, dalam *Al ijarah* (sewa-menyewa) tidak hanya barang-barang yang dapat menjadi objek *Al ijarah* tetapi juga jasa.

Selain itu tidak terjadi perubahan kepemilikan atas objek *Al ijarah* tetapi hanya terjadi perpindahan hak pakai dari pemilik yang *Mu'jir* dan pihak yang menyewakan disebut *Musta'jir*. Objek yang dijadikan sasaran yang berwujud imbalan dalam ber *ijarah* disebut *Al-Ma'qud 'Alaih*<sup>15</sup>.

## 2. Dasar Hukum Sewa Menyewa (*Al ijarah*)

Dapat dikatakan bahwa pada dasarnya *ijarah* (sewa-menyewa) itu adalah salah satu bentuk aktivitas antara dua pihak atau saling meringankan, serta termasuk salah satu bentuk tolong-menolong.

Dasar-dasar hukum atau rujukan *ijarah* adalah Al-qur'an, Al-sunnah dan Al-ijma.

### a. Al-Qur'an

QS. Ath-Thalaq ayat 6:

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآئُوْهُنَّ أَجُوْرَهُنَّ

---

<sup>15</sup> Mardani, Op.Cit., Hal.87

Artinya :

*“Jika mereka menyusukan (anak-anakmu) untukmu, maka berikanlah upahnya.”<sup>16</sup>*

Dalam ayat ini, Allah Swt menjelaskan bahwa menjadi kewajiban bagi suami memberi tempat tinggal yang layak, sesuai dengan kemampuannya. Jangan sekali-kali ia membuat yang menyempitkan dan menyusukan hati sang istri dengan menempatkannya pada tempat yang tidak layak atau membiarkan orang lain tinggal bersamanya, sehingga ia merasa harus meninggalkan tempat itu dan menuntut tempat lain yang disenangi.

QS. Al-Kahfi: 77

فَانطَلَقَا حَتَّىٰ إِذَا أَنَّىٰ أَتَلَّ قَرِيْبٍ اسْتَطْعَمَا أَتَلَّهَا فَأَبَوْا أَنْ يُضَيِّفُوْبِمَا فَوَجَدَا فِيْهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقَضَ فَأَقَامَهُ ۗ قَالَ لَوْ شِئْتَ لَتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا

Artinya :

*“Kemudian keduanya mendapatkan dalam negeri itu dinding rumah yang hampir roboh, maka Khidhr menegakkan dinding itu. Musa berkata, ‘Jikalau kamu mau, niscaya kamu mengambil upah (sewa) untuk itu.’”*

Ayat ini tentang upah orang membuat rumah. dan dijadikan rujukan bahwa manusia dapat meminta upah atas pekerjaan yang telah dilakukan.

b. Al-Hadits

hadis Rasullullah menegaskan:

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : أَعْطُوا الْوَالِدَ خَيْرَ أَجْرِهِ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ (رواه ابن ماجه)

---

<sup>16</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, *AL-Qur'an dan Terjemahannya*, Ath-Thalaaq ayat 6, Surabaya: Jaya Sakti, 1997

*“Dari Abdillah bin Umar ia berkata: Berkata Rasulullah SAW ; Berikan kepada seorang pekerja upahnya sebelum keringatnya kering.”*

(H.R. Ibnu Majah, shahih).<sup>17</sup>

Hadis ini menjelaskan tentang ketentuan pembayaran upah terhadap orang yang disewa untuk dipekerjakan atau mengerjakan sesuatu, yaitu Nabi sangat menganjurkan agar dalam pembayaran upah itu hendaknya sebelum keringatnya kering atau setelah pekerjaan itu selesai dilakukan.

Kemudian hadist yang diriwayatkan dari Ibnu Abbas r.a ia berkata:

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ إِخْتَجِمَ وَأَعْطَى الْحِجَامَ أَجْرَهُ (رواه البخارى ومسلم)

*Rasulullah SAW bersabda: “Berebekamlah kamu, kemudian berikanlah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu.”*

(H.R. Bukhari dan Muslim)<sup>18</sup>

Dari hadis tersebut dapat dipahami bahwa Nabi menyuruh untuk membayar upah terhadap orang yang telah dipekerjakan. Dari hal ini juga dapat dipahami bahwa dibolehkannya al ijarah.

### c. *Al-Ijma'*

Mengenai disyari'atkannya ijarah, semua Ulama bersepakat, ijarah itu disyari'atkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan. Oleh karena itu, manusia antara yang satu dengan yang lain selalu terikat dan saling membutuhkan.

## **3. Rukun Dan Syarat Sewa Menyewa (Ijarah)**

---

<sup>17</sup> Mardani, *Ayat-ayat dan Hadist Ekonomi Syariah*, Jakarta: RajawaliPers, 2011, hal.21

<sup>18</sup> Op.cit, hal. 193

## A. Rukun Dan Syarat Sewa-Menyewa Ijarah

### 1) Rukun Sewa-Menyewa

Menurut Jumhur Ulama, *ijarah* mempunyai tiga rukun, yaitu:

- a) *Sighat* (ucapan) *ijab* dan *qabul*
- b) Pihak yang berakad (berkontrak),
- c) Objek kontrak yang terdiri atas pembayaran (sewa) dan manfaat dari pengguna aset.<sup>19</sup>

### 2) Syarat Sewa-Menyewa

- a) Persetujuan kedua belah pihak, sama seperti dalam jual beli.
- b) Mengenal manfaat yang mereka akadkan secara maksimal. sehingga tidak terjadi pertengkaran kemudian. Pengenalan atau ma'rifah yang dapat menghindarkan pertengkaran ialah bila mereka memang telah melihat apa yang disewakan atau sifatnya, sehingga hendaklah sesuai dengan sifat yang mercka sepakati, dan lama masanya. Umpamanya untuk satu bulan atau satu tahun atau lebih atau kurang, dan menerangkan pekerjaan yang mereka harapkan.
- c) Hendaklah yang diakadkan itu dapat dipenuhi dalam arti yang sebenarnya dan menurut syara'. Sebagian ulama fikih ada yang mensyaratkan syarat ini, sehingga mengatakan, "Tidak boleh mengupahkan harta bersama yang tidak dapat dibagi. Sebabnya

---

<sup>19</sup> Kaharmasyhur Op.Cit., Hal.8

ialah karena ia tidak dapat dipenuhi. Ini ialah mazhab Abu Hanifah dan Zufar. Jumhur Ulama berpendapat, "Boleh mengupahkan barang secara mutlak , baik ia dapat dibagi atau tidak, karena ia bermanfaat, menyerahkan mungkin dengan memperteli atau membagi manfaatnya, sebagaimana cara itu dibolehkan dalam berjual-be Ijarah adalah semacam jual-beli. Tapi, bila manfaatnya tidak dikenal, maka ijarah itu fasid atau rusak.

- d) Sanggup menyerahkan benda yang diupahkan bersama dengan manfaatnya. Oleh sebab itu, maka tidak sah mengupahkan binatang yang lari dan yang dibungkus dengan bungkusan yang tidak dapat dibuka. Sebabnya adalah karena tidak dapat disampaikan secara jelas. Begitu pula tidak boleh menyewakan ladang yang tidak dapat ditumbuhi atau tandus.
- e) Hendaklah Manfaatnya dibolehkan dalam agama, tidak diharuskan, dan tidak wajib. Oleh karena itu, maka tidak boleh menyewakan untuk berbuat maksiyat. Sebabnya karena maksiyat dilarang agama dan wajib dijauhi. Siapa saja yang meminjamkan uang untuk membayar biaya khamarnya atau menyewakan rumah untuk dijual khamar atau bermain judi maka ijarah itu adalah ijarah fasid. <sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Masyhur Kahar, *Fikih Sunnah Sewa-Menyewa*, Jakarta:Klam Mulia,1991 H.7

#### **4. Macam-Macam Sewa-Menyewa**

Dilihat dari objeknya, *ijarah* dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu *ijarah* yang bersifat manfaat dan *ijarah* yang bersifat pekerjaan.

##### **A. *Ijarah* yang bersifat manfaat**

Akad sewa menyewa dibolehkan atas manfaat yang, diumpamakan sewa-menyewa Kios, rumah, toko, kendaraan, dan pakaian untuk dipakai (pengantin). Adapun manfaat yang diharamkan maka tidak boleh disewakan, karena barangnya diharamkan. Dengan demikian, tidak boleh mengambil imbalan untuk manfaat yang diharamkan .

##### **B. *Ijarah* yang bersifat pekerjaan**

*Ijarah* atas pekerjaan atau upah-mengupah adalah suatu akad *ijarah* dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijarah* semacam ini dibolehkan seperti buruh bangunan, tukang pijat, tukang jahit, dan lain-lain.

#### **5. Pembatalan Sewa Menyewa (*ijarah*) Dan Berakhirnya Sewa-Menyewa (*ijarah*)**

Prosedur pembatalan perjanjian yaitu, terlebih dahulu para pihak yang bersangkutan dalam perjanjian sewa tersebut diberitahu, bahwa perjanjian yang telah dibuat dibatalkan, disertai dengan alasannya. Pemberian waktu yang cukup dimaksudkan untuk salah satu pihak yang membuat akad, bertujuan untuk memberikan waktu kepada mereka untuk bersiap-siap menghadapi risiko pembatalan<sup>21</sup>. Hal ini berdasarkan firman Allah swt dalam QS. Al-Anfal ayat 58:

---

<sup>21</sup> *Ibid.*, Hal.12

وَأِمَّا تَخَافَنَّ مِنْ قَوْمٍ خِيَانَةً فَانْبِذْ إِلَيْهِمْ عَلَى سَوَاءٍ ۗ إِنَّ اللَّهَ لَا يُحِبُّ الْخَائِبِينَ

Artinya:

“Dan jika kamu khawatir akan (terjadinya) pengkhianatan dari suatu golongan, maka kembalikanlah perjanjian itu kepada mereka dengan cara yang jujur. Sesungguhnya Allah tidak menyukai orang-orang yang berkhianat”

Suatu akad dipandang berakhir apabila telah tercapai tujuannya. Selain telah tercapai tujuannya, akad akan dipandang berakhir apabila terjadi *fasakh* (pembatalan) atau telah berakhir waktunya

*Fasakh* terjadi dengan sebab-sebab sebagai berikut:

1. Di-*fasakh* (dibatalkan), karena adanya hal-hal yang tidak dibenarkan *syara*”, seperti yang disebut dalam dalam akad rusak.
2. Sebab adanya cacat. Dan Salah satu pihak dengan persetujuan pihak lain membatalkan karena merasa tidak cocok dengan apa yang diperjanjikan.
3. Karena habis waktunya, seperti dalam akad sewa- menyewa berjangka waktu tertentu dan tidak dapat diperpanjang.
4. Kerena tidak mendapatkan izin pihak yang berwenang.<sup>22</sup>

*Ijarah* merupakan akad yang dibatasi dengan jangka waktu tertentu. Waktu *ijarah* yaitu batasan yang digunakan untuk mengukur berapa besar manfaat yang diperoleh. Akad *ijarah* tidak batal hanya karena salah satu pihak atau pengelola (nadzir) meninggal dunia.

Hukumnya sama dengan jual beli. Apabila musta’jir meninggal dunia,

---

<sup>22</sup> *Ibid.*, Hal.19

posisinya digantikan oleh ahli waris untuk meneruskan akad. Sebaliknya, apabila mu'jir meninggal dunia, barang tetap berada di tangan musta'jir. sampai masa penyewaan habis. Maksudnya, jika salah satu pihak meninggal dunia, sementara barang sewaan dalam kondisi tetap utuh, akad sewa menyewa tidak menjadi batal.<sup>23</sup>

Sementara itu, menurut Sayyid Sabiq, *ijarah* akan menjadi batal dan berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut:

1. Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika di tangan penyewa.
2. Rusaknya barang yang disewakan, seperti ambruknya rumah, dan runtuhnya bangunan gedung.
3. Rusaknya barang yang diupahkan, seperti bahan baju yang diupahkan untuk dijahit.
4. Telah terpenuhinya manfaat yang diakadkan sesuai dengan masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.
5. Menurut Hanafiyah salah satu pihak dari yang berakad boleh membatalkan *ijarah* jika ada kejadian- kejadian yang luar biasa, seperti terbakarnya gedung, tercurinya barang-barang dagangan, dan kehabisan modal.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> *Ibid.*, Hal.20

## **D. Izin Pakai**

### **1. Pengertian Perizinan**

Perizinan tidak lahir dengan sendirinya secara serta merta, namun mestinya ditopang oleh “wewenang” yang telah diberikan kepada pejabat publik (pemerintah sebagai pelaksana undang-undang/ chief executive). Pada akhirnya pemberian Izin oleh pemerintah kepada orang/ individu dan badan hukum dilaksanakan melalui surat keputusan atau ketetapan yang selanjutnya menjadi ranah hukum administrasi Negara.

. Berikut dikemukakan beberapa pengertian perizinan dari berbagai pendapat yang telah dikemukakan oleh para ahli hukum administrasi negara:

- a. Arya Utama mengemukakan Penetapan perizinan sebagai salah satu instrumen hukum dari pemerintah yaitu untuk mengendalikan kehidupan masyarakat agar tidak menyimpang dari ketentuan hukum yang berlaku serta membatasi aktifitas masyarakat agar tidak merugikan orang lain. Dengan demikian, perizinan lebih merupakan instrumen pencegahan atau berkarakter sebagai preventif instrumental.
- b. Menurut Adrian Sutedi Izin (*vergunning*) adalah suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan-ketentuan larangan peraturan perundang-undangan. Selain itu izin juga dapat diartikan sebagai dispensasi atau pelepasan/pembebasan dari suatu larangan.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Philipus M. Hadjon, Pengantar Hukum Perizinan, Surabaya: Yuridika, 1993 h.19

c. Andrian Sutedi berpendapat Perizinan dapat diartikan sebagai salah satu bentuk pelaksanaan fungsi pengaturan dan bersifat pengendalian yang dimiliki oleh pemerintah terhadap kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat. Bentuk perizinan antara lain: pendaftaran, rekomendasi, sertifikasi, penentuan kuota dan izin untuk melakukan sesuatu usaha yang biasanya harus memiliki atau diperoleh suatu organisasi perusahaan atau seseorang sebelum yang bersangkutan dapat melaksanakan suatu kegiatan atau tindakan.<sup>26</sup>

## 2. Pengertian Hak Pakai

Pengertian Hak Pakai Hak pakai diatur dalam Pasal 41 - 43 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Hal-hal yang ditentukan di dalam UUPA tersebut kemudian dirinci dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah (selanjutnya disebut PP 40/1996). Pasal 41 ayat (1) UUPA menentukan sebagai berikut: Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari sesuatu yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain,<sup>27</sup> yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa-

---

<sup>26</sup> *Ibid.*, Hal.20

<sup>27</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

menyewa atau perjanjian pengolahan, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang.

### **3. Pengertian Hak Guna Bangunan**

Hak guna bangunan dalam pengertian hukum barat sebelum dikonversi berasal dari hak opstal yang diatur dalam Pasal 71 KUHPerdara bahwa “hak numpang–karang adalah suatu hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan dan penanaman di atas pekarangan orang lain. Menurut Ruchiat “apa yang diatur dalam UUPA barulah merupakan ketentuan-ketentuan pokok saja, sebagaimana terlihat dalam Pasal 50 ayat (2) bahwa ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Bangunan akan diatur dengan peraturan pemerintah maupun peraturan menteri.” Hal ini juga ditegaskan dalam Pasal 35 ayat (1) UUPA:“Hak Guna Bangunan adalah Hak Milik untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan 20 tahun, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dapat dijadikan jaminan hutang dibebani Hak Tanggungan.”. Menurut PP Nomor 40 Tahun 1996, tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah: Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan dan Tanah Hak Milik.<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai pasal 35 ayat 1